Section 340(1) and (2) of the National Land Code1965 is abundantly clear. The relevant provisions read:

> (1) The title or interest of any person or body for the time being registered as proprietor of any land, or in whose name any lease, *charge* or easement is for the time being registered, shall, subject to the following provisions of this section, be indefeasible (The emphasis is mine.)
> (2) The title or interest of any such person or body shall not be indefeasible
>
> (a) in any case of fraud or misrepresentation to which the person or body, was a party or privy; or
> (b) where registration was obtained by forgery, or by means of an insufficient or void instrument; or
> (c) where the title or interest was unlawfully acquired by the person or body in the purported exercise of any power or authority conferred by any written law.

In our case, not only are the applicants the chargee of the said land, but the charge had been registered prior to the sale and purchase agreement of the respondents with BLC by letters dated 29 January 1986 for three houses costing $235,000, 23 April 1986 for two houses costing $156,000, 23 April 1986 for two houses costing $156,000 and 24 April 1986 for five houses costing $390,000. These three letters confirmed that the said amounts had been fully settled by the respondents to BLC as a set-off for the $976,000 owed to the respondents by BLC for the construction of 42 single-storey terrace houses and 42 double-storey terrace houses. The fact that three of the units had been sold to Yap Tim who had settled the amount in full had been illustrated by the letter of the respondents to BLC dated 30 January 1986. Consequently, I fail to understand how the director of the respondents, by his affidavit filed on 3 May 1989, can aver that the respondents would only remove their caveat if BLC or Yap Tim paid up the $235,000 fully in the light of that letter. The same deponent had also admitted that his caveat could not get priority over the applicants' right as chargee.

Being the chargee with an indefeasible title and in the absence of any fraud, misrepresentation or forgery, the court was satisfied that the applicants had been aggrieved by the subsequent lodgment of the caveat by the respondents, who have yet to obtain judgment against BLC, and accordingly I allowed their application with costs.

Application allowed.

Solicitors: *CW Chew & Co; Tee, Tan & Partners.*

Reported by *Yap Shao Sin*

Overseas Union Bank Ltd lwn Chuah Ah Sai

MAHKAMAH TINGGI (PULAU PINANG) - SAMAN PERMULAAN NO 24(31)-287-88
MOHAMED DZAIDDIN H
20 JUN 1989

Undang-Undang Tanah - Permohonan melelong tanah - Notis tuntutan dalam Borang 16D - Beban pembuktian 'existence of cause to the contrary' - Pembuktian secara afidavit - Peluang menjelaskan hutang - Kanun Tanah Negara 1965, s 254 & 257(3)

Plaintif telah mengeluarkan surat tuntutan peguam kepada defendan pada 21 September 1987 meminta defendan menjelaskan baki hutangnya dalam masa tujuh hari, tetapi defendan telah gagal berbuat demikian. Pada 27 Februari 1988, plaintiff kemudiannya telah mengeluarkan notis tuntutan dalam Borang 16D di bawah s 254 Kanun Tanah Negara 1965 ('KTN'), meminta defendan membuat pemulihan ke atas kemungkirannya. Defendan juga telah gagal mematuhi kehendak notis tersebut. Plaintif kemudiannya membuat permohonan melelong tanah defendan di bawah s 257 KTN. Defendan telah membantah terhadap permohonan tersebut dengan alasan bahawa ia tidak diberi peluang untuk menjelaskan hutangnya mengikut kehendak s 254 KTN.

Diputuskan, membenarkan permohonan plaintif:
Beban membuktikan wujudnya 'cause to the contrary' di bawah s 257(3) KTN terletak pada defendan (sebagai pencagar) dan beban ini hendaklah disempurnakan secara afidavit dengan mencatitkan butir-butir yang menunjukkan merit. Bantahan defendan di dalam kes ini telah ditolak kerana ia tidak berjaya membuktikan bahawa ia mempunyai merit.

[The plaintiff in this case applied for the land charged to be sold by auction. The defendant claimed that he had not been given an opportunity to settle the debt. It was held that the burden of proving 'cause to the contrary' under s 257(3) of the National Land Code 1965 is on the defendant, and he has failed to discharge it as he has failed to show that his defence has any merit.]

[*Nota Penyunting*: Pihak defendan telah merayu kepada Mahkamah Agung menerusi Rayuan Sivil No 02-211-89.]

Kes rujukan
1 *Jacob* lwn *OCBC, Ipoh* [1974] 2 MLJ 161 (diikut)

Undang-undang rujukan
Kanun Tanah Negara 1965 s 254, 257

Hoe Kek Pin bagi pihak plaintif.
Tan Beng Hong bagi pihak defendan.

Mohamed Dzaiddin H: Ini adalah satu permohonan yang dibuat oleh plaintif bagi melelongkan tanah di bawah cagaran mengikut s 257 Kanun Tanah Negara 1965 ('KTN'). Permohonan dibenarkan pada 15 Mei 1989. Pihak defendan (pencagar) sekarang telah membuat rayuan kepada Mahkamah Agung.

Hanya satu isu sahaja telah diketengahkan oleh pihak defendan sewaktu membantah permohonan ini. Isu terse-

but adalah mengenai notis tuntutan dalam Borang 16D yang telah dikeluarkan oleh plaintif di bawah s 254 KTN. Sayugia disebutkan di sini, bahawa isu yang dibangkitkan oleh pihak defendan adalah dibuat secara sambilan, iaitu sebagai bantahan awal (preliminary objection) tanpa apa-apa afidavit yang menunjukkan merit di dalam bantahan pihak defendan. Pada pendapat saya, oleh kerana tugas membukti (onus) bahawa terdapatnya 'the existence of cause to the contrary' di bawah s 257(3) dikenakan kepada pihak defendan, maka tidaklah memadai bagi pihak tersebut hanya membuat bantahan awal. Adalah menjadi kewajipan pihak defendan membuktikan akan adanya 'cause to the contrary' dengan secara afidavit dengan mencatitkan di dalam afidavit butir-butir yang menunjukkan merit. Peguam memohon masa bagi memasukkan afidavit yang berkenaan hanya setelah saya menolak bantahan pihak defendan.

Bagaimanapun, saya telah mengkaji hujah-hujah peguam mengenai Borang 16D, yang mana beliau menghujah bahawa pihak defendan tidak diberi peluang menjelaskan hutangnya mengikut s 254 KTN sebelum Borang 16D dikirim kepada defendan. Saya menolak bantahan ini dan berpendapat bahawa defendan tidak berjaya membuktikan bahawa beliau mempunyai merit. Dengan lain perkataan, saya berpuas hati bahawa beliau tidak menunjukkan apa-apa 'existence of cause to the contrary' di bawah s 257(3) KTN. Setelah mengkaji notis tuntutan (KWK3) di dalam lampiran 2, serta jawapan balas yang terdapat di dalam afidavit Encik Hoe, peguam bagi pihak plaintif (lampiran 13), saya amatlah berpuas hati bahawa pihak plaintif ada mengeluarkan surat tuntutan peguam bertarikh 21 September 1987 memberitahu pihak defendan baki hutangnya serta menuntut agar defendan menjelaskan baki hutang tersebut di dalam masa tujuh hari setelah penerimaan surat tuntutan itu. Namun demikian, tidak ada apa-apa bayaran dibuat oleh defendan. Ekoran dari surat tuntutan ini, maka pada 27 Februari 1988, pihak plaintif telah mengeluarkan Borang 16D, yang dengan nyatanya menyebut bahawa pihak defendan telah melakukan kemungkiran (breach) dan menuntut supaya beliau membuat pemulihan (remedy), jikalau tidak pihak plaintif akan memohon perintah lelong di bawah s 257. Alasan saya ini adalah berpandukan dan disokong oleh kes *Jacob* lwn *OCBC, Ipoh.*[1]

Berdasarkan fakta-fakta dan alasan yang tersebut di atas, saya juga enggan mengeluarkan sijil di bawah Perintah 56 kaedah 2(2) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 bagi penghujahan selanjut dibuat di mahkamah terbuka.

Permohonan dibenarkan.

Peguam: *Lim Cheng Poh, Lim & Rahim*; *Tan Beng Hong & Co.*

Dilapurkan oleh *Prof Ahmad Ibrahim*

Malaysian Finance Corp Bhd lwn Quality Tractors (M) Sdn Bhd

MAHKAMAH TINGGI (KUALA LUMPUR) - GUAMAN SIVIL NO 280-1979
ABDUL RAZAK H
12 MEI 1989

Kontrak - Sewa beli - Jaminan - Tuntutan - Tanggungan pinjaman - Samada tuntutan perlu dibuat - Akta Sewa Beli 1967, s 4 & 6(2)

Di dalam kes ini, pihak plaintif telah bersetuju menerima cadangan-cadangan dari bakal-bakal penyewa barang-barang defendan kesatu, untuk mendapatkan kemudahan sewa beli bagi penyewa-penyewa yang dikemukakan dari masa ke semasa oleh defendan kesatu mengikut peruntukan dan syarat-syarat yang terkandung di dalam perjanjian induk itu. Sebagai balasan kepada plaintif memetrikan perjanjian itu, defendan kedua, ketiga, keempat dan kelima telah membuat perjanjian dengan pihak plaintif, bahawa mereka bersama-sama dan berasingan bersetuju akan menanggung rugi plaintif apabila dituntut segala jumlah yang terhutang kepadanya oleh defendan kesatu di bawah perjanjian tersebut. Pihak defendan telah melanggar perjanjian itu dan sebab itu sebanyak $359,255.50 masih terhutang dan belum dijelaskan. Plaintif menuntut jumlah itu dan juga faedah. Defendan kesatu dan kelima telah menjadi muflis dan defendan ketiga tidak dapat dikesan. Perbicaraan oleh itu adalah terhadap defendan kedua dan keempat sahaja.

Defendan kedua dan keempat tidak mempertikaikan jumlah yang dihutang tetapi mempersoalkan samada defendan kesatu ada membuat perjanjian dengan pihak-pihak penyewa tersebut dan mempertikaikan samada barang-barang terbabit telah diserahkan kepada pihak pembeli. Pihak plaintif juga didakwa tidak mematuhi syarat-syarat di bawah ss 4 dan 6(2) Akta Sewa Beli 1967. Oleh kerana perjanjian sewa beli itu dikatakan tidak sah, defendan mendakwa mereka tidak wajib membayar apa-apa di bawah perjanjian menjamin itu. Pihak defendan juga membangkitan bahawa tidak ada permintaan dibuat oleh plaintif.

Diputuskan, membenarkan tuntutan plaintif:

(1) Di bawah perjanjian itu, defendan kesatu dikehendaki menanggung segala kerugian atau kerosakan yang ditanggung oleh pihak plaintif samada timbul dari pencabulan terhadap perjanjian induk itu, atau timbul dari sebab perjanjian sewa beli itu sendiri tidak sah, atau menjadi tidak sah atas apa-apa sebab pun terhadap pihak-pihak yang menyewa. Oleh kerana itu, tidak kira kedudukan antara pihak plaintif dan pihak penyewa, sah atau tidak sah, pihak defendan kedua ke kelima adalah bertanggungjawab menanggung segala kerugian plaintif sekiranya defendan kesatu gagal membayar jumlah wang yang harus dibayar di bawah perjanjian sewa beli antara plaintif dan pihak-pihak penyewa.

(2) Adalah kaedah amalan yang tidak asing lagi bahawa perlulah bagi pihak defendan membangkitkan bantahan terhadap kegagalan plaintif membuat permohonan itu di dalam kenyataan pembelaan atau afidavitnya tetapi ini telah tidak dilakukan.

[In this case, the plaintiff had agreed with the first defendant to accept proposals from prospective hire-purchasers recommended by the first defendant from time to time and arrange for hire-purchase facilities for them according to the conditions laid down in the agreement. The second, third, fourth and fifth defendants agreed to indemnify the plaintiff against losses suffered by the plaintiff as a result of the failure of the first